



Styrets ansvar for økonomi og fordeling av felleskostnader

Line C.B. Bjerkek

Advokat og leder av advokatkontoret

20.10.2024





Hva gjør NBBL?

- Interesseorganisasjon for boligbyggelagene i Norge
 - Gjennom interessepolitisk arbeid legge til rette for boligbygging og boligforvaltning
 - Opptatt av å bevare og forsterke eierlinja
 - Medlemstjenester som advokatbistand til medlemmene og deres kunder
- 39 boligbyggelag er medlemmer
- 1,3 millioner medlemmer i boligbyggelagene
- Forvalter 630 000 boliger
- Står for vel 1/6 av boligbyggingen i Norge



[Boligpolitikk](#) [For boligbyggelag](#) [For borettslag og sameier](#) [Om oss](#) [Statistikk og fakta](#) [Logg inn](#) [Q](#)

[NBBL](#) > [Bo i borettslag](#) →



Bo i borettslag

Bolig er mer enn bare et sted å bo. Visste du at fellesskapet i et borettslag kan øke livskvaliteten? Her kan du lese mer om dette og andre fordeler ved å bo i borettslag, også kjent som andelsbolig.



Invester i fellesskap

– få bolig på kjøpet

Gode grunner til å bo i borettslag:

1. Du bor i et fellesskap!
2. Fellesutgiftene inkluderer mer
3. Økonomien på stell
4. Du bor bærekraftig
5. Godt vedlikehold

[Se filmene →](#)

Line Bjerkek

advokat og leder av NBBLs
advokatkontor

- 3 advokater
- Advokatoppdrag for borettslag og sameier
- Advokatoppdrag for boligbyggelag
- Svare på spørsmål fra ansatte i boligbyggelag knyttet til drift

- Kursvirksomhet
- Artikler
- Delta i utvalg
- Interessepolitikk

BO
RETTS
LAGET

Podcast om boligjus
- Tilgjengelig på Spotify



Hvem er dere?

- Plikt til å ha et styre
- Minst 3 styremedlemmer + varamedlemmer
- Ingen krav til kompetanse eller eierskap
- Gjør en viktig innsats for fellesskapet



Styret

- Den daglige ledelse i boligselskapet
- Alle oppgaver som ikke er lagt til andre organer
 - Økonomisk forvaltning
 - Drift og vedlikehold
 - Følge opp mislighold
 - HMS
 - Kommunikasjon med boligeiere

Esl § 57 og brl § 8-8

Kan ta alle
avgjørelser som ikke
i lov eller vedtekter
er lagt til andre
organer.



Årsmøte

Generalforsamling

- Kan behandle **alle** saker
- Instruksjonsmyndighet over styre og forretningsfører
- Kan omgjøre **ethvert** vedtak som er gjort av styret eller forretningsfører
 - Unntak: Vedtak som har skapt rett for tredjemann
- Kan **omgjøre** egne tidligere vedtak
- Noen saker må vedtas med 2/3 flertall her
 - Endring av tomt og grunn, endring av formål, salg/kjøp, osv.

Esl § 40 og brl § 7-1

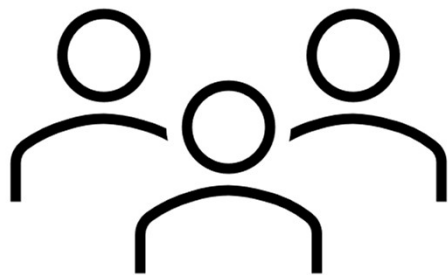
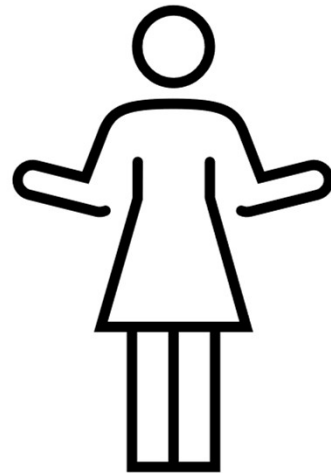
Øverste myndighet i
boligselskapet



Rolleforståelse

- Du er tillitsvalgt
- Du skal forvalte boligselskapet på vegne av alle de andre beboerne
- Forvaltningen må følge lovens regler
- Være objektiv – Ikke drive forskjellsbehandling
- Fellesskapets interesser veier tyngre enn mindretallet
- MEN – Mindretallsvern mot urimelige og usaklige avgjørelser
- Boligselskapet skal drives demokratisk





Mindretallsvernet

- Styret må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en **urimelig fordel** til **skade** for andre andelseiere eller laget, brl § 8-15
- Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en **urimelig fordel** på andre seksjonseieres **bekostning**, esl § 58, 2
- Tilsvarende krav til vedtak i generalforsamling og årsmøte



Styrets ansvar

- Styret skal
 - Forvalte boligselskapets verdier
 - Sikre at verdiene i boligselskapet ikke reduseres
 - Forvalte eiendomsmassen til det beste for flertallet av boligeierne



Økonomi og vedlikehold er styrets viktigste oppgaver

- Dersom styret ikke følger opp sitt ansvar
 - Boligselskapet kan bli erstatningsansvarlig overfor boligeier (Brl § 5-18 og esl § 35)
 - Styreansvar – Personlig erstatningsansvar (Brl §12-1 og alminnelige erstatningsrettslige prinsipper)
 - Blir ikke gjenvalgt eller avsatt ved mistillit



Aktsomhetsnormen for styremedlemmer

- Styret består ofte av beboere uten spesialkompetanse som gjør en innsats for fellesskapet
- Normalt fornuftig beslutning i motsetning til beslutning som fremsto med et større avvik fra det man normalt kunne forvente
- Eksempel fra rettspraksis (RG-1994-953)
 - «(...)at et styre i et borettslag velges blant en snevrere krets, at det ikke påtar seg slike verv av økonomiske grunner og at medlemmene normalt ikke har profesjonell styreerfaring eller økonomisk eller juridisk kompetanse. En streng aktsomhetsnorm kan hindre de mest innsiktsfulle kandidater i å påta seg tillitsverv i borettslagene.»



Aktsomhetsnormen for styremedlemmer

- Konklusjon:
 - Det skal ganske mye til for å bli idømt ansvar så lenge man gjør en fornuftig jobb
- Profesjonelle styremedlemmer vil bli vurdert strengere
 - Del av yrkesutøvelse som man tar seg betalt for, ofte bedre betalt enn uprofesjonelle styremedlemmer



Sikre at det føres et tilstrekkelig regnskap

- Regnskapsplikt, regnskl § 1-2, nr. 8
 - Borettslag og eierseksjonssameier nevnt i esl § 64, 2 ledd (over 21 seksjoner)
- Viktig for boligeiernes kontroll av styrets drift
- Viktig for styret å kunne dokumentere forsvarlig drift



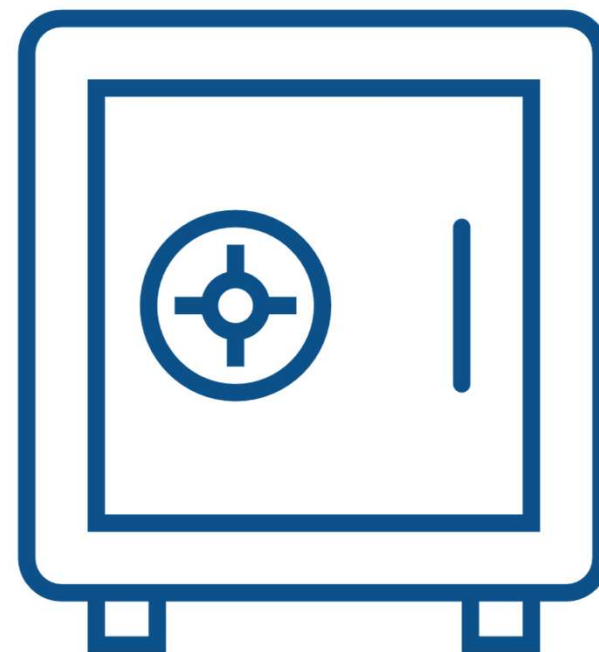
Forvaltning av midler

- Brl § 8-13
 - Felles midler skal forvaltes **forsvarlig** og holdes atskilt fra midler som tilhører andre
 - Skal ha konto i finansinstitusjon
 - Ikke plassering i aksjer i banken
- Brl § 3-3 krav til forsvarlig drift
 - Utdeling av midler kan bare skje dersom GF vedtar det med 2/3 flertall
 - Må hele tiden sørge for at man kan dekke kostnadene gjennom felleskostnadene
 - Forarbeidene: kan regnes som utdeling dersom man krever inn for lite i felleskostnader
 - Utdeling i strid med dette kan kreves tilbakebetalt
 - Uriktig utdeling kan lede til erstatningsansvar



Vedlikeholdsfond

- Hvem kan beslutte å iverksette avsetning til fremtidig vedlikehold?
 - Brl § 5-19 (3) – styret
 - Esl § 29, 3 ledd, 2 setning – Årsmøtet
- Hvor mye er nødvendig?
 - Styret beslutter eller anbefaler
 - Skal avsettes i forhold til reellt behov
 - Størrelse vil avhenge av behov og vedlikeholdsetterslep i det aktuelle boligselskap
 - Anbefalinger fra boligbyggelaget
 - Borettslaget/sameiet skal ikke være en sparekasse
 - er ikke bank
- Langsiktig planlegging av vedlikehold gir god mulighet til god planlegging av økonomi
 - Vedlikeholdsplaner

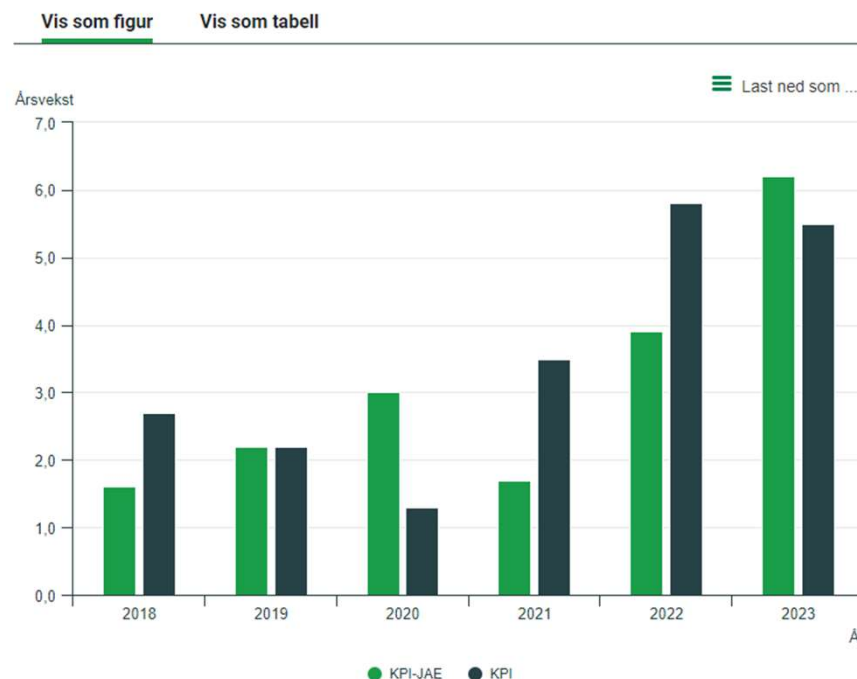


Hvorfor er felleskostnadene så viktige?

- Et direkte uttrykk for driften, den enkeltes personlige økonomi trumfer alt, skaper lett konflikter

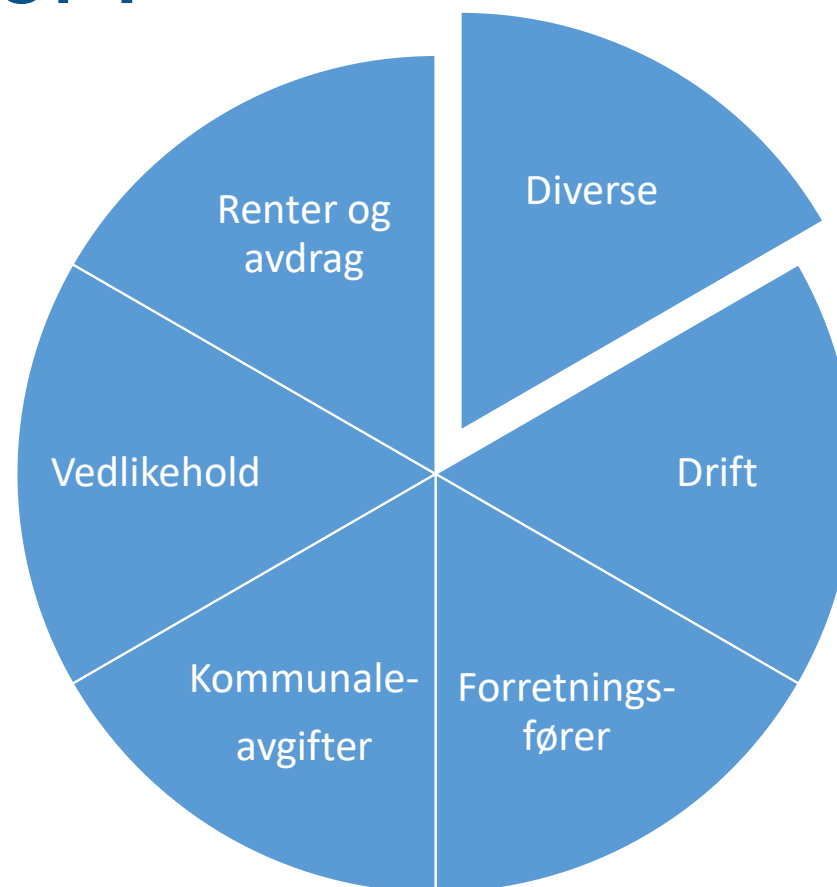
- Generell prisvekst
- Renteøkninger
- Store økninger i kommunale avgifter og gebyrer
- Boligeiere har generelt dårligere råd
 - Vil stille flere spørsmål
 - Vil slite med å betale
 - Konflikter er mer sannsynlige
- En del villedende råd på internett
 - NB! Det er ikke nødvendigvis sant, selv om du fant det på en norsk nettside

Figur 1. Årsvekst i KPI og KPI-JAE, 2018-2023



Hva er felleskostnader?

- Brl § 5-19: Ingen definisjon
- F31.03.2011 nr 416; Forskrift om hvilke kostnader som skal inn i et borettslags driftsbudsjett
- Esl §29: «*Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet*»



Fastsettelse av felleskostnadene

- Månedlig beløp
 - A konto
 - Endres ved behov
 - Forhåndsvarsel om endring?
- Hvem beslutter endringer i felleskostnadene?
 - Styret - anbefales
 - Årsmøtet – generalforsamling
- Snart budsjett for 2025
 - Hva skal dere gjøre i år?



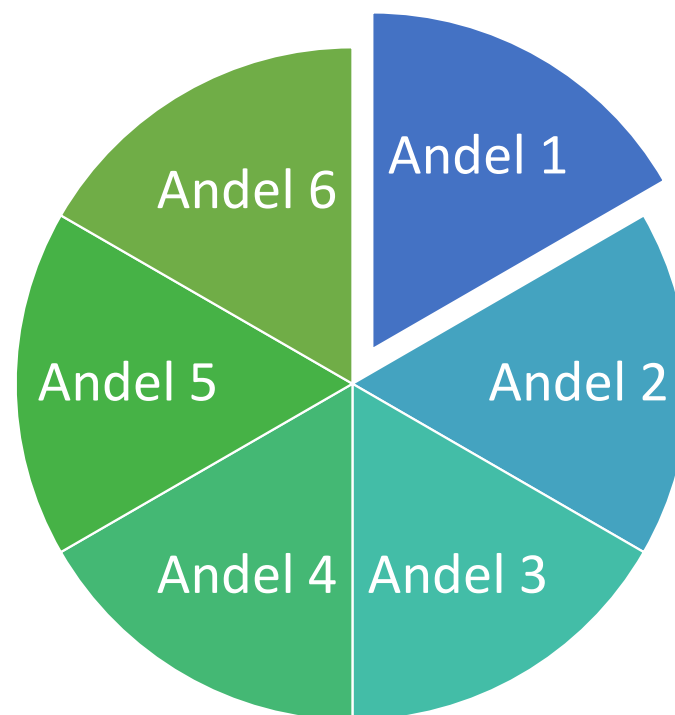
Oppgave

- Smalhans borettslag har et stort vedlikeholdsetterslep, og det er fare for alvorlige skader som følge av dette. Noe må gjøres. I tillegg kommer sterk prisvekst på alle innkjøp og tjenester.
- Styret kvier seg for å iverksette dyre prosjekter da det vil lede til at enkelte av beboerne ikke har mulighet til å betale felleskostnadene.
- Beboerne mener de allerede betaler nok
- Kan styret utsette vedlikeholdet?
- Kan styret utsette heving av felleskostnadene for å sikre at ingen må flytte?



Hvordan fordeles felleskostnadene?

- *Brl § 5-19 «...skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen»*
- *Esl § 29 «...fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.»*
- Brøk/nøkkel settes ved oppstart
 - Opplysningsplikt om felleskostnader ved salg
 - Ingen krav til kriterier for fordeling: Areal, pris/verdi, likedeling osv.
 - Bindende fordeling
- Erfaringer 1-2 driftsår
 - Endringer?



Felleskostnader

- Driftskostnader
 - Inngående fakturaer kjøp av tjenester
 - Daglige driftskostnader
- Kapitalkostnader
 - Lånekostnader på fellesgjelden
 - Renter
 - Avdrag
 - Individuell nedbetalingsordning (IN)
 - F19.11.1999 nr 1158 - Forskrift til utfylling og gjennomføring mv. av skatteloven av 26. mars 1999 nr. 14 §§ 7-3-10 til 7-6-16
 - Forutsetter god oversikt og skille mellom drifts- og kapitalkostnader

Driftskostnader

Kapitalkostnader



Ansvarsbegrensning overfor kreditor

- **Ved økonomiske problemer i boligselskapet**

- Brl § 1-2 «Andelseigarane heftar ikkje overfor kreditorane for lagsskyldnadene»
 - Kreditor kan ikke gå direkte på andelseier
 - Sikring mot manglende betaling av felleskostnader
 - Forsikring
 - Faktoring

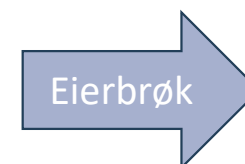
Borettslagets
Kreditor



Boligeier

- Esl § 30 «hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk»
 - Kreditor kan gå på den enkelte seksjonseier, men kun i forhold til sameiebrøk

Eierseksjons-
sameiets
Kreditor

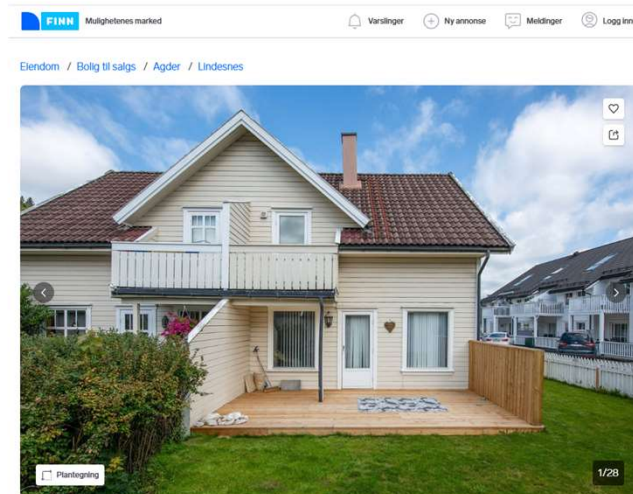
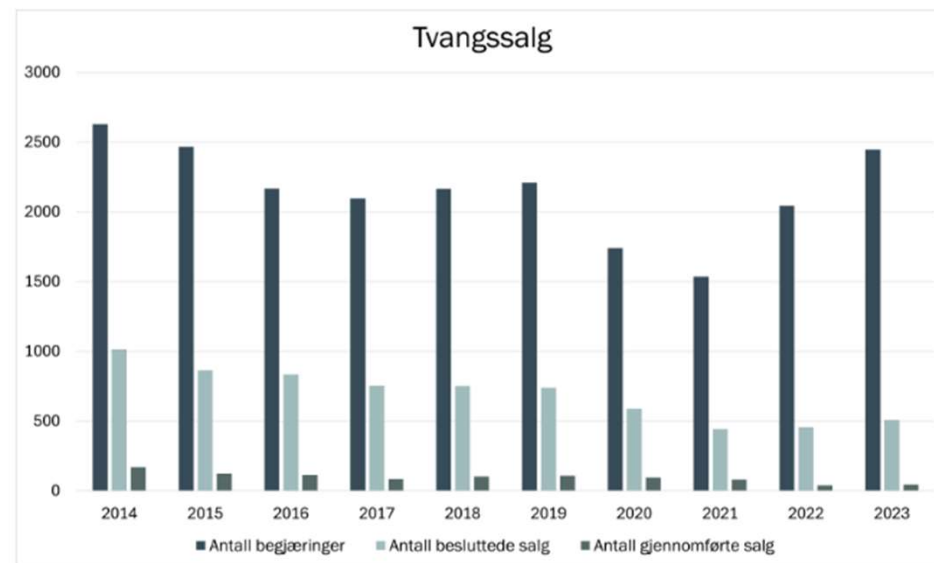


Seksjonseier



Hva skjer dersom man ikke betaler felleskostnadene?

- Legalpanterett
 - Brl § 5-20 og Esl § 31
- Lovfestet panterett i seksjonen/andelen for ubetalte felleskostnader og andre krav som følger av boforholdet
- Betalingsmislighold kan lede til tvangssalg av boligen
- Innkreving – via forretningsfører
 - Styret bør være orientert og følge med på restanser



Familievennlig, pen og velholdt ½-part av tomannsbolig - Selveier - Garasje - Fin hage - Solrike uteplasser - Sentralt!
Gamleveien 17D, 4520 Lindesnes

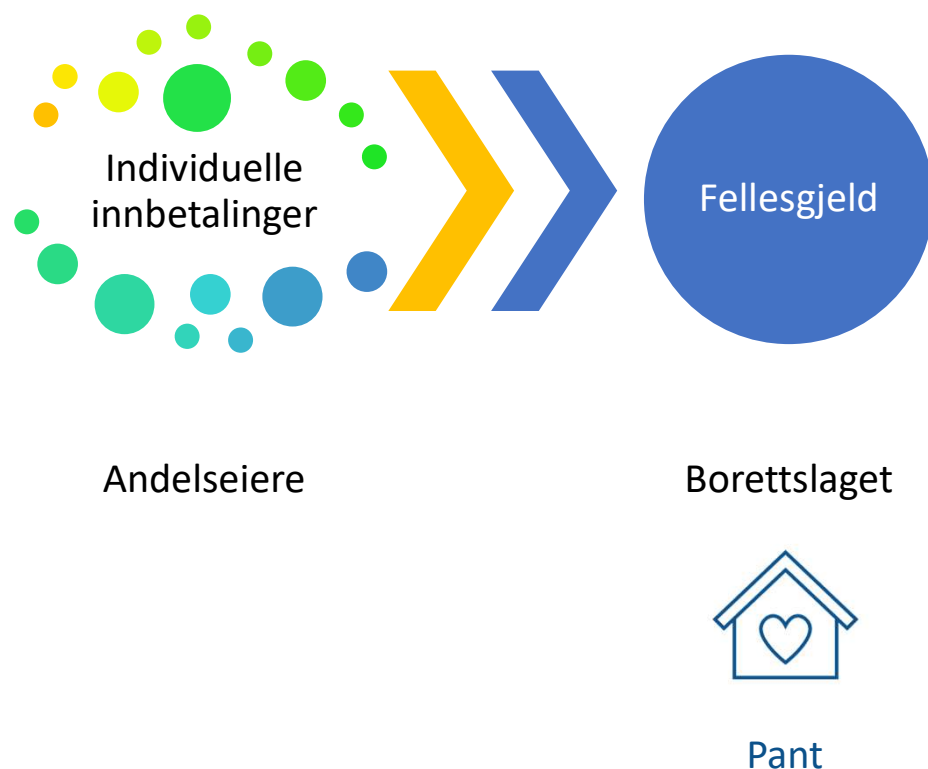


Låneopptak og forvaltning av lån

- Låneopptak – styret beslutter
 - Unntak brl § 8-9; pant med sikkerhet foran innskuddene
 - NB! Eldre lag har ofte lave innskudd
- Forvaltning av lån
 - Styret beslutter
 - Avdragsfrihet, refinansiering, endre løpetid, osv.
 - Husk at du forvalter fellesskapets lån
 - Utvis forsiktighet – Risiko for erstatningsansvar ved tap
 - Ulike finansielle produkter bør man være varsom med
 - Rentebytteavtaler
 - Spesielle låneavtaler med vilkår fra næringslivet

The image is a screenshot of a news article from NRK. At the top, there is a navigation bar with links: Siste nytt, Forum, Børs, Watchlist, Bjellesauer, Aksjer, Krypto, Valuta, Råvarer, Renter, Indekser, Fond, Kalender, and Video. The main headline reads "Er styret like gode i økonomi som John Fredriksen?" (Is the board as good in economics as John Fredriksen?). Below the headline is a large photo of John Fredriksen, an elderly man with white hair, smiling and gesturing with his hand. The sub-headline says "222 mill. rikere hver dag siden i fjor" (222 million richer every day since last year). The text below the photo states: "John Fredriksen er i år den ubestridte vinneren med en formuesøkning på 81 milliarder kroner. Den største taperen, Ivar Tollefsen, har blitt 31,5 milliarder kroner fattigere. Mer enn 40 prosent av formuene til landets rikeste er nå helt eller delvis styrt fra utlandet." (John Fredriksen is this year the undisputed winner with a wealth increase of 81 billion kroner. The biggest loser, Ivar Tollefsen, has become 31.5 billion kroner poorer. More than 40 percent of the wealth of the country's richest is now completely or partially lost to foreign countries). At the bottom, there is a byline for Tonje K. Tellefsen and a date range from 1. sep. 2023 to 21. sep. 2023. The article text begins with "Da vi avsluttet arbeidet med listen i fjor høst, kunne vi fastslå at Norges 400 rikeste aldri hadde vært rikere. Siden har enorme verdier forduftet. Spesielt to forhold springer i øynene fra den ferske oversikten: Vi kan i år notere oss en negativ verdijustert avkastning, og antallet milliardærer faller for første gang siden finanskrisen." (When we finished the work with the list last autumn, we could establish that Norway's 400 richest had never been richer. Since then, enormous values have evaporated. Especially two circumstances spring to the eye from the new overview: We can this year note a negative value-adjusted return, and the number of billionaires is falling for the first time since the financial crisis).

Hva innebærer IN-ordningen?

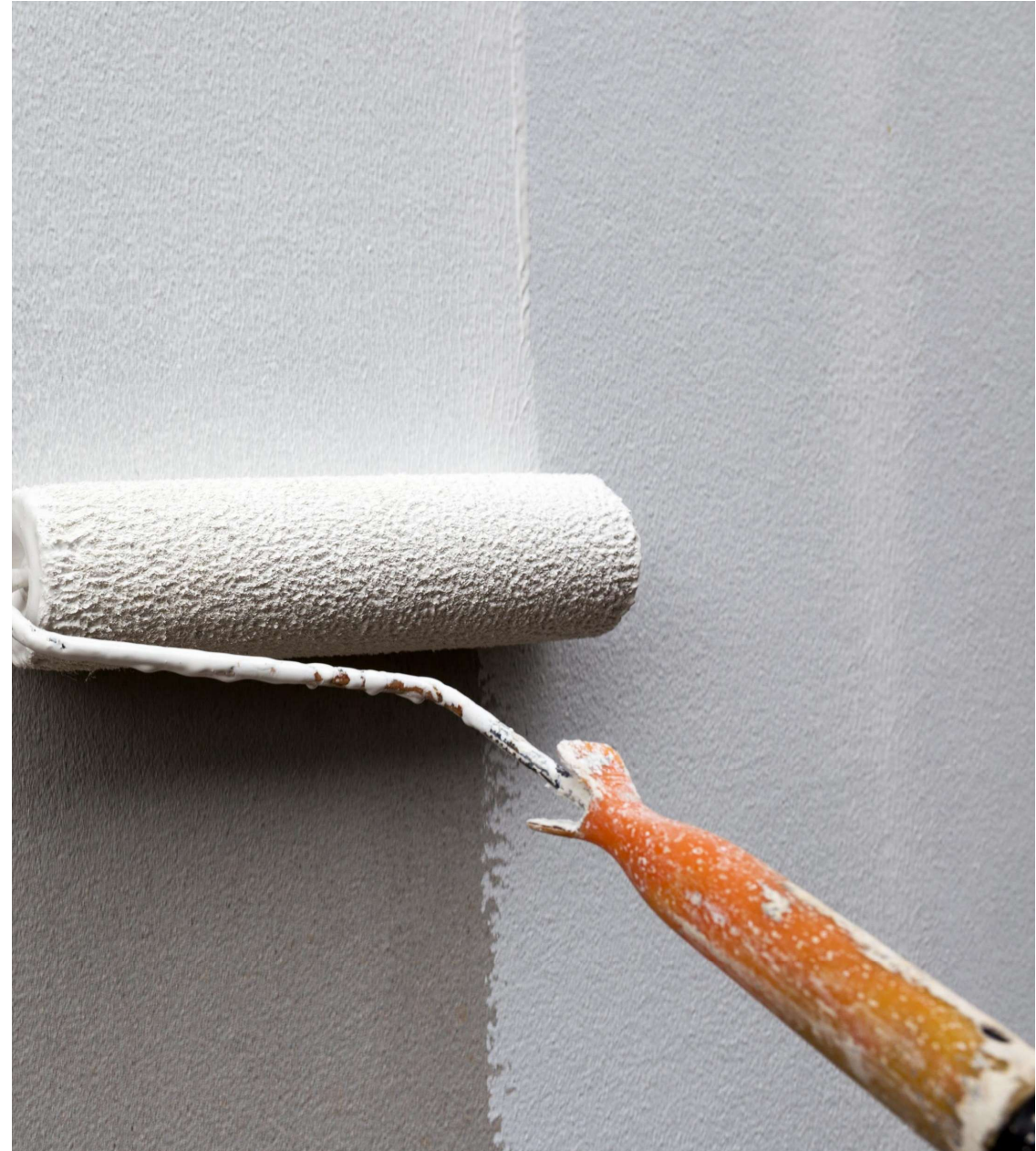


- Rutinemessig i alle nye borettslag
- Kan inngås i eksisterende borettslag
- Som utgangspunkt ikke i eierseksjonssameier
- Individualisering av fellesgjelden
- Særskilt kontoføring for hver andelseier pga. individuell nedbetaling
- Avtaledokumenter inngås
- Styret mister myndighet til å disponere over gjelden
 - Refinansiering er fortsatt mulig
 - Kan ikke endre løpetid, inngå avtale om avdragsfrihet osv. uten samtykke fra alle som har innbetalt



Vedlikehold

- Nødvendig vedlikehold
 - Innenfor styrets fullmakt
 - Uavhengig av pris
- I kombinasjon med tilbygg eller andre endringer av bygg eller grunn
 - GF/ÅM må vedta denne delen med 2/3 flertall



Hvordan kjøpe inn varer og tjenester?

- Anbud?
- Habilitet
 - Kjøp fra styremedlemmers firma?
 - Kjøp fra firma hvor styremedlem er ansatt?
- Hvordan skaffe seg nødvendig kunnskap om varen/tjenesten?
- Oppfølging etter inngått avtale
 - Stemmer betaling med det som er levert?
- Regelmessig kontroll av løpende avtaler
 - Eks snørydding – bør reforhandles med jevne mellomrom



Budsjettoverskridelser



- Budsjettoverskridelser
 - Må påregnes
 - Budsjett er en plan, uforutsette forhold kan oppstå
 - Ikke enhver budsjettoverskridelse krever nytt vedtak
 - Hva er årsaken til overskridelsene?



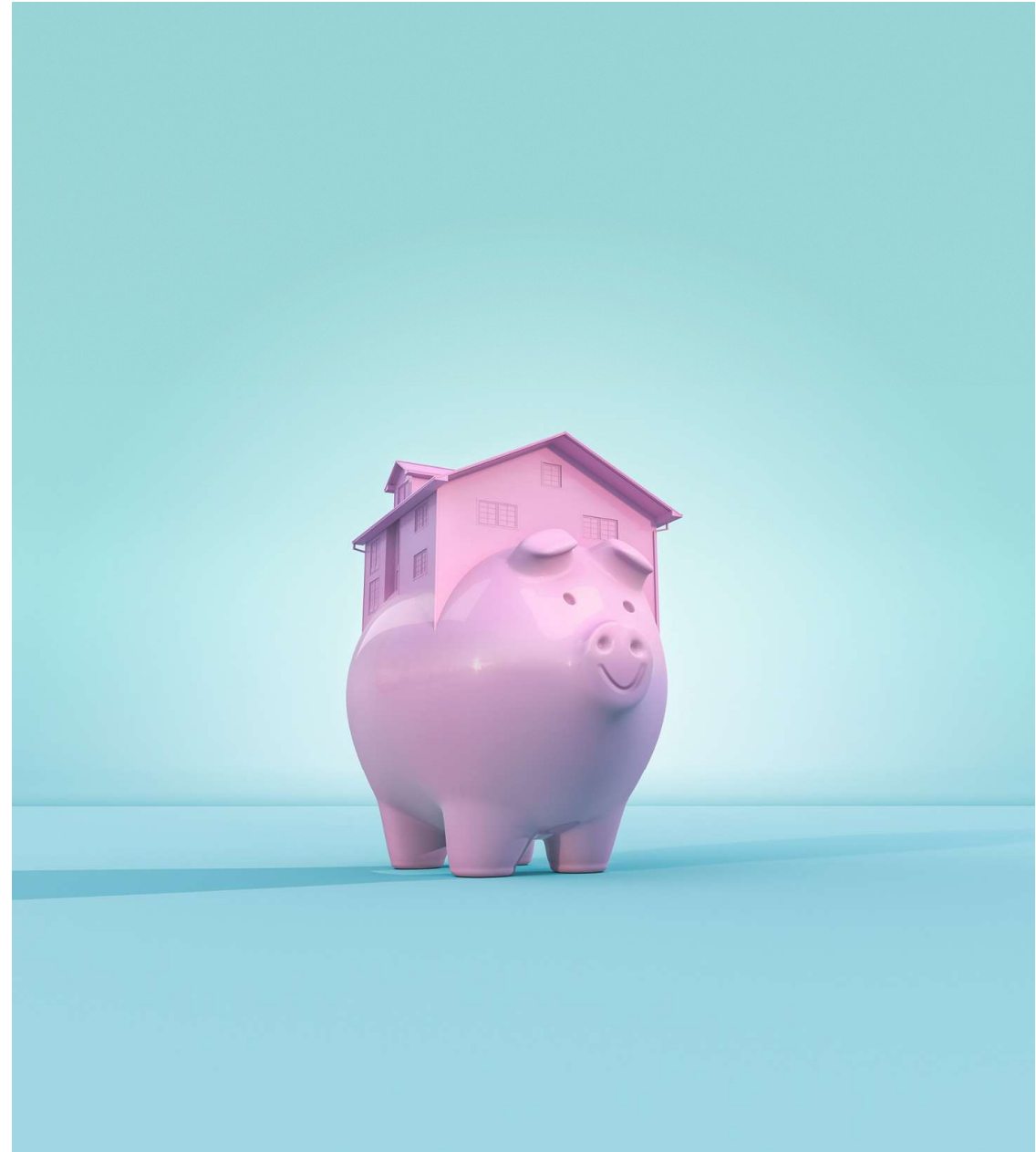
Oppgave 2

- Generalforsamlingen vedtok at eksisterende garasjerekke skulle rehabiliteres, samtidig som det skulle bygges nye garasjer, slik at alle fikk parkeringsplass i garasje. Det ble vedtatt en kostnadsramme på 5 mill. kr.
- Hva skal man gjøre med budsjettsprekke som skyldes:
 - Grunnforholdene viste seg vanskelige og medførte økte kostnader på kr. 200 000,-
 - Man valgte en annen utforming av garasjene enn man opprinnelig hadde tenkt, fordi dette ga høyere kvalitet og mindre kostnader til fremtidig vedlikehold. Dette medførte økte kostnader på kr. 200 000,-



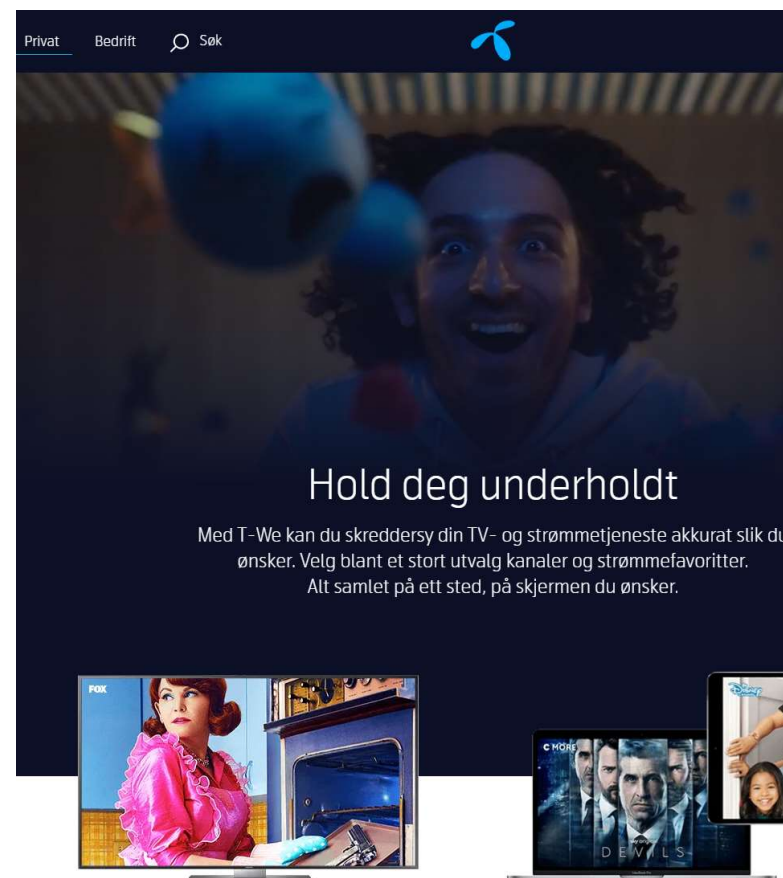
Budsjettavvik

- Nødvendig vedlikehold
 - Kun styrets eget vedtak
 - Viktig å holde god kostnadskontroll
- Vedtak på generalforsamling/årsmøte
 - Mindre avvik vil forekomme og er ok
 - Større avvik – kan bli nødvendig å innhente nytt eller endret samtykke
 - Uansett lurt å gi god informasjon til beboerne



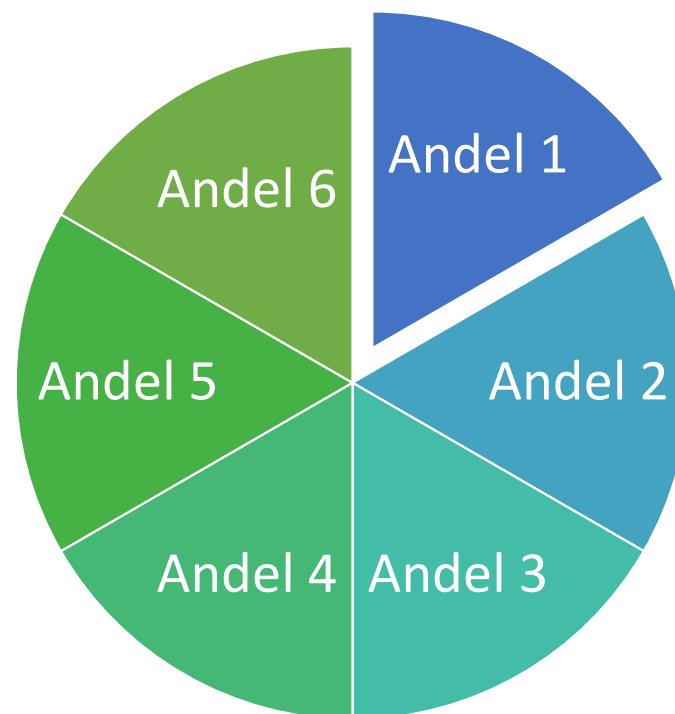
Felles innkjøp?

- Rabatterte ordninger for kjøp av
 - Tv, bredbånd, strøm, fjernvarme
- På fakturaen, men ikke en felleskostnad
- Hva må man akseptere av felles innkjøp?
 - Mindretallsvernet setter grenser
 - Vurdering av fordelaktig pris i forhold til byrde
 - Vedtak på generalforsamling eller årsmøte?
 - Vedtak i styret?



Hvordan fordeles felleskostnadene?

- Brl § 5-19 Fordeling av felleskostnader
 - «Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av bygge- og finansieringsplanen.»
- Esl § 29 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter
 - «Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.»
- Hvilke kriterier benyttes for å fastsette nøkkelen/brøken?
 - Areal, likedeling, en passende vurdert brøk
 - 60/40-fordeling som betyr at 60 % fordeles etter brøk og 40 % likedeles
 - Valg som tas innledningsvis
 - Av utbygger
 - Bygge- og finansieringsplan
 - Sameiebrøk



Man kan ha ulik nøkkel på drift og kapital

- Ved IN-ordning
- Andre forhold som har ledet til fordeling etter nytte
- Bestemt fra start
 - Boligene har forskjellig beliggenhet og derfor forskjellig pris
 - Forbruk av driftskostnader er likevel lik
 - Nyttig å beskrive dette i vedtektene

Driftskostnader

Kapitalkostnader



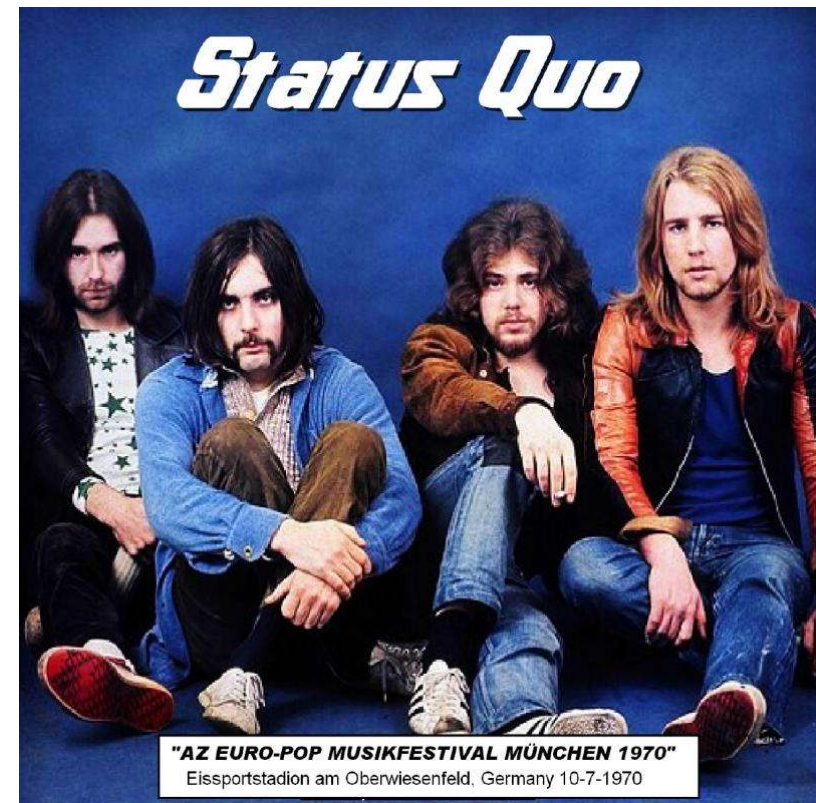
Er fordelingsnøkkelen rettferdig?

- Millimeterrettferdighet oppnås ikke
- Utbygger gjør en vurdering av hva som over tid vil gi mest mulig rettferdig fordeling av kostnader
- Prisen på boligene vil variere, og dermed vil også gjelden kunne variere
- Basert på en vurdering av nytten av kostnadene
 - En større leilighet belaster fellesskapet med høyere kostnader enn en mindre leilighet
- Første driftsår vil gi mange erfaringer
- Men – Det kan forekomme feil



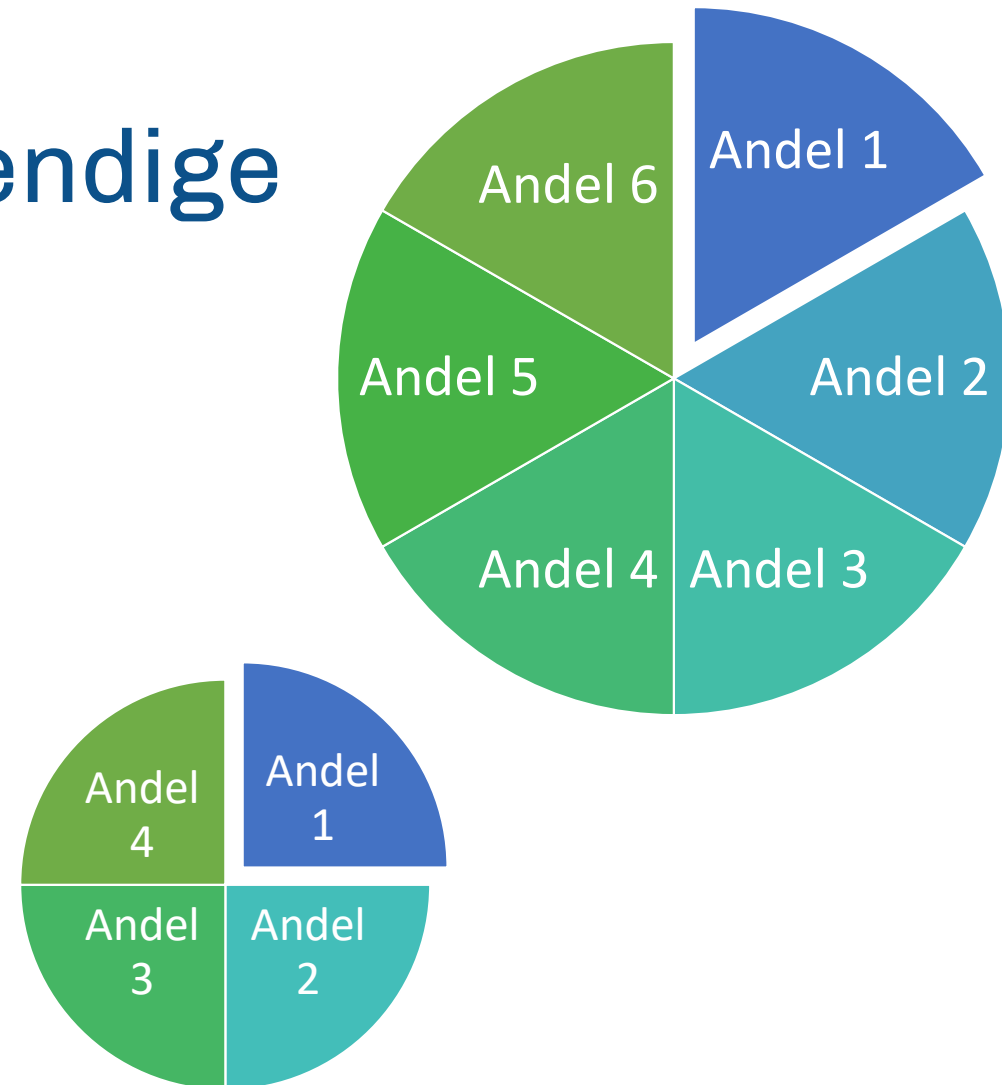
Hovedregel: fordelingen kan ikke endres

- Endring kun ved samtykke
 - Brl § 5-19 (2) «tilslutning»
 - Esl § 29, 2 ledd «uttrykkelig sier seg enige»
 - Skriftlig dokumentasjon og beskrivelse i vedtektene
- En endring vil endre/forrykke verdiforholdet mellom andelseierne/seksjonseierne
- Den opprinnelige fordelingsnøkkel skal ta hensyn til forskjellene mellom boligene, både mht. verdi og forventet forbruk
- Forutberegnelighetshensyn
- Unngå konflikt
- Praktiske hensyn til bruk av nøkkelen
 - Stadige endringer er vanskelige å gjennomføre i praksis.



Noen unntak er nødvendige

- For enkelte kostnader beskrevet i vedtektene
 - Ofte bestemt fra oppstart
- Unntak med hjemmel i lov
 - Fordeling etter nytte
 - Fordeling etter forbruk
- Unntak med hjemmel i avtale
 - Samtykke
 - For eks. Avklaring av hvem som bærer kostnader til drift og vedlikehold av andelseiers tilbygg bør gjøres i forbindelse med vedtak av tilbygget i GF.



Vesentlig endring av boligene

- Kun i Brl § 5-19
«*Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva.*»
 - Typisk eksempel – stor grad av ombygging av boligene i andelseiers regi
- Esl?
Antatt samme resultat ved tolkning av avtaleloven § 36 regler om mindretallsvernet i esl.
- Innebærer en endring av fordelingsnøkkelen som sådan, og endrer dermed fordelingen av alle eieres felleskostnader
- En endring som ville ført til en endring av brøken, dersom forholdene hadde vært tilstede ved fastsettelsen av brøken

1988 seksjonering			2016 reseksjonering	
snr.	formål	Brøk teller	Formål	Ny teller
1	Bolig	54		54
2	Bolig	54		54
3	Bolig	54		54
4	Bolig	57		57
5	Bolig	45		45
6	Bolig	56		56
7	Bolig	115		115
8	Bolig	130		130
9	Bolig	134		134
10	Bolig	104		104
11	Garasje/N	474		474
12	Næring	470	Bolig	72
13	Næring	478	Bolig	95
14	Næring		Bolig	78
15	Næring		Bolig	89
16			Bolig	85
17			Bolig	76
18			Bolig	69
19			Bolig	77
20			Bolig	85
21			Bolig	76
22			Bolig	69
23			Bolig	77



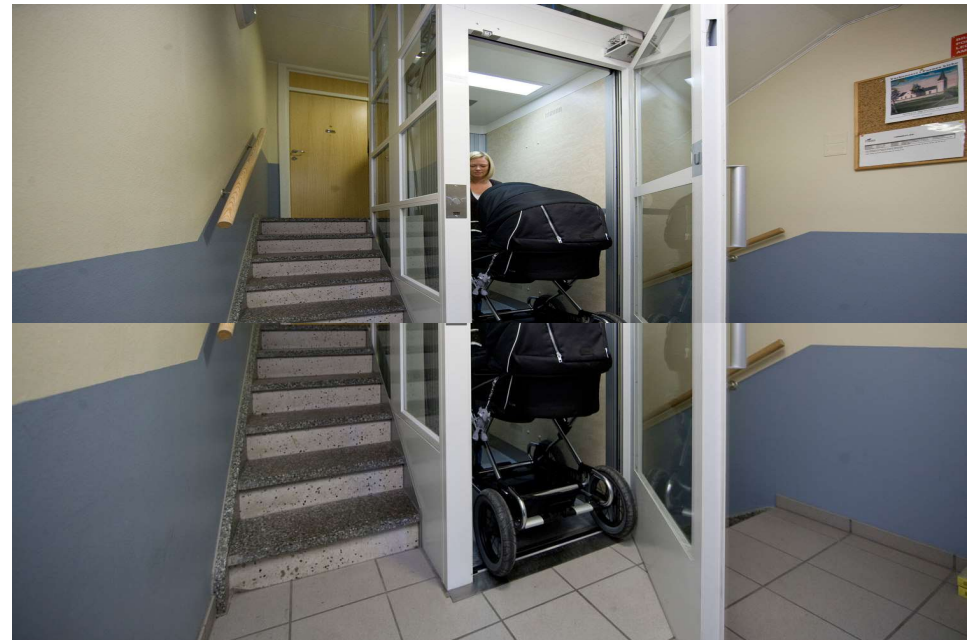
Vesentlig endring av boligene



- Forarb: Endring på **15-20 %** tilsier en justering av felleskostnadsbrøken, men er ikke avgjørende
- Kreves det faktisk endring i påløpte kostnader pr enhet?
 - Ikke avklart i rettspraksis
 - Slike endringer vil normalt lede til urettferdighet med gammel fordelingsnøkkel
- Alternativ løsning: Fast påslag til de enheter som har bygget ut?
 - Rettspraksis har vært skeptisk
 - Manglende regulering av beløp
 - Manglende oversikt

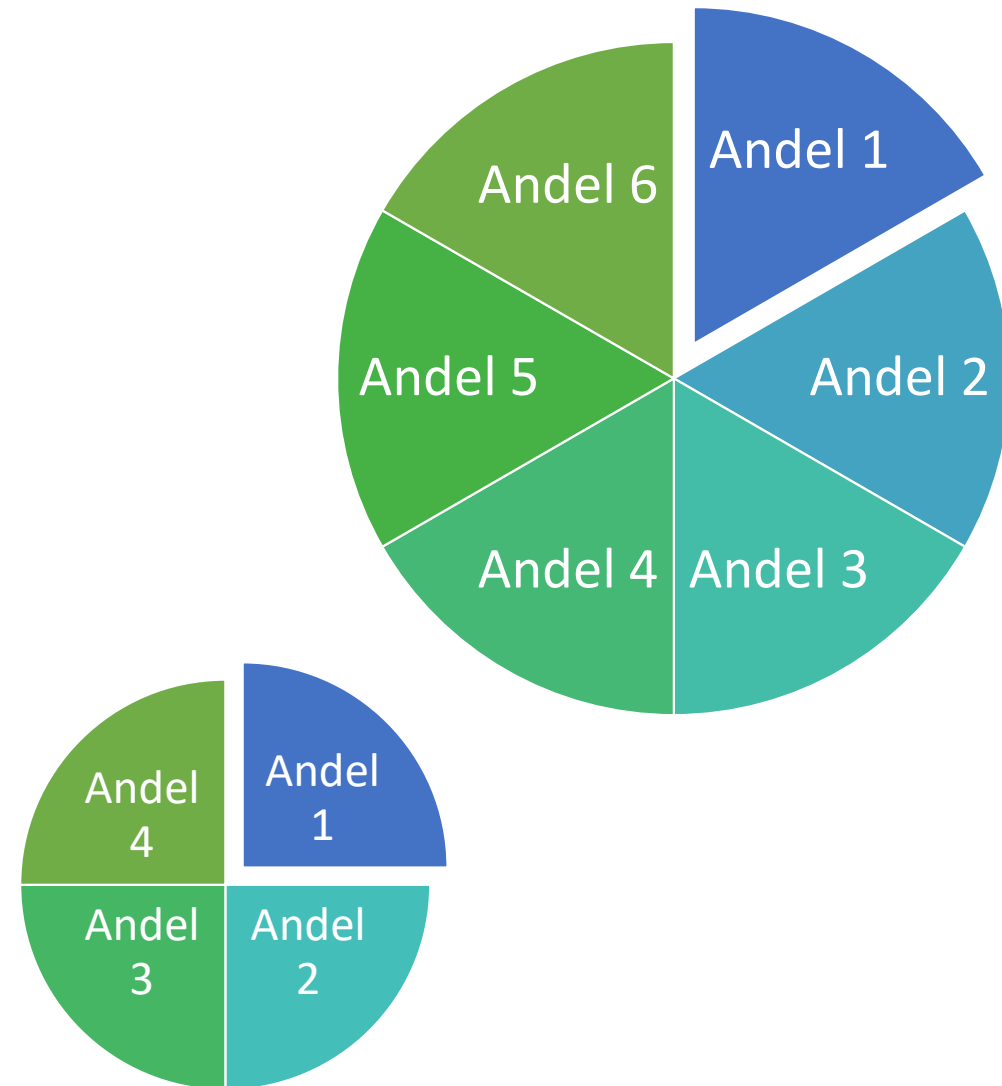
Oppgave 3

- Etterinstallering av heis
- Trinnfri 1.etasje
- Medfører en verdiøkning på boligene
- Parkering og søppelrom i kjelleren
- Til sammen 5 etasjer
- Beboer i 4 etasje er veldig sprek og vil helst gå trappene, og vil derfor ikke betale for heisen. Kan hen få medhold i dette?
- Beboer i 1 etasje har ikke parkeringsplass og ikke behov for heis. Kan hen få medhold i at hen ikke skal betale for heisen?



Unntak – Fordeling etter nytte

- Fordeling etter nytte, når særlige grunner taler for det
 - For nye tiltak
 - Forutsetter at nytten er **ulik**
 - Man skal ikke betale for nye tiltak man ikke har noen nytte av (urimelig)
 - Objektiv nyttevurdering
 - Trekker kostnader ut og fordeler disse etter en særskilt nøkkel
 - Øvrige kostnader fordeles som før
- Kan ofte få samme resultat etter reglene om nytte og forbruk



Rettspraksis – «Nytte»

- RG 1988 s. 452
- Ettermontering av balkong i 114 av 148 leiligheter
- Finansiert ved felles låneopptak, med nedbetaling over husleien for alle andelene i borettslaget
- Balkongen utgjorde et vesentlig tillegg i både bruksverdi og salgsverdi, uten noe tilsvarende fordel for dem uten balkong
- Styret ønsket å hjelpe andelseiere som ikke hadde god nok økonomi til å tåle en stor økning i felleskostnadene



Rettspraksis – «Nytte»

- Lagmannsretten:
- En påkostning som ensidig begunstiger andel med balkong
- Stilles strenge krav til at det ikke skjer noe som virker diskriminerende i forholdet mellom andelseierne
- Det kan treffes vedtak som er til fordel for noen og ulempe for andre når det har en saklig begrunnelse og alt i alt synes til gagn for borettslaget
- Dette var urimelig diskriminerende
- Økonomiske hensyn til andelseiere som ikke kunne finansiere økte utgifter pga. balkong, ble ansett som utenforliggende og usaklig i forhold til de øvrige andelseiere uten balkong
- Resultat: Bare de som fikk balkong skulle være med å betale kostnadene for dette.
- Brl § 7-13 om mindretallsvern



Rettspraksis – «Nytte»

- HR-2013-02409-A(2013/596)
- Sameiet Gregers Grams vei mot 12 seksjonseiere
- 7 blokker, kun 4 med heis. Disse har hatt heis fra starten av
- Rehabiliteringskostnader til heis etter brann
- Kostnad 613 750,-
 - Dekket ved oppsparte midler + 200 000,- innkalt fra sameierne,
 - Utgjorde kr. 3 258,- pr seksjonseier
- Heiskostnader hadde siden oppstart på 70-tallet blitt dekket via felleskostnadene etter sameiebrøk



Rettspraksis – «Nytte»

- Høyesterett:
- Dissens 3-2
- Flertallet:
 - Esl § 23 – Forarbeider, juridisk teori og praktiske hensyn trekker i samme retning:
 - Hovedregelen er fordeling etter sameiebrøk, **unntaksregelen må tolkes snevert**. Det skal mye til, ikke nok at de aktuelle seksjonseierne ikke har nytte av heisen.
 - Nyttevurderingen kan lede til konflikter – Man kan ikke oppnå millimeter-rettferdighet
 - Unntaket er i liten grad aktuelt for kostnader til eksisterende anlegg, men ny heis ville antakelig kunne benytte unntaket
 - Store **oppgraderingskostnader** som her, er drifts- og vedlikeholdskostnader

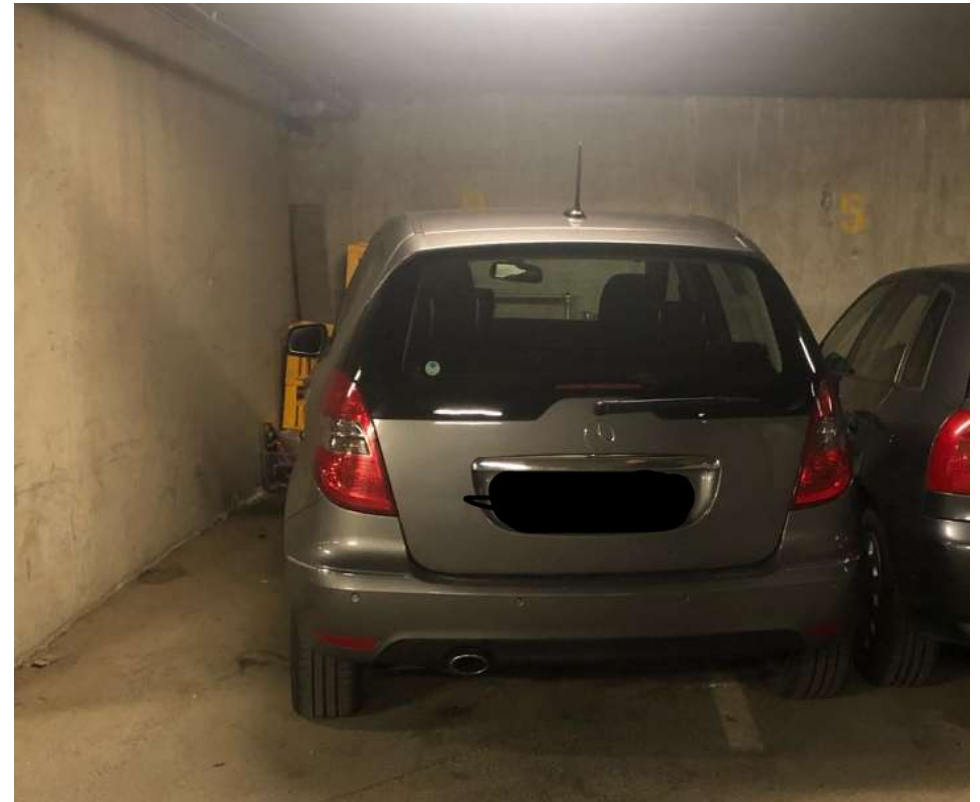


Resultat: Omfattende kostnader til reparasjon etter brann ble fordelt etter den opprinnelig brøk.



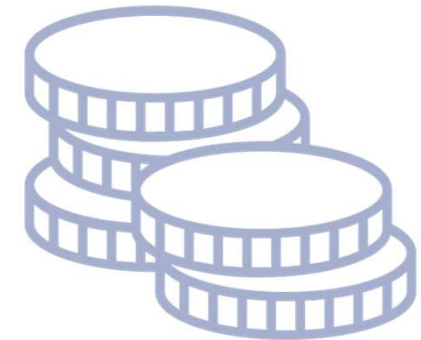
Underregnskap

- Typisk ved fordeling etter nytte
- Utbyggingsprosjekter bare noen har nytte av
- Typisk parkering
- Underregnskap gir god oversikt
- Sikrer at alle betaler riktige felleskostnader
 - Unngår risiko for subsidiering og feil fordeling av kostnader
- Økte kostnader til forvaltning av regnskapet



Bruk av oppsparte midler

- Svært vanlig i kombinasjon med gjeldsopptak som finansiering av et tiltak
- Kan sameiet eller borettslaget benytte oppsparte midler til tiltak som enkelte av eierne ikke har noen nytte av?
 - Problematisk
 - Konkret vurdering, etter prinsippene i brl § 5-19 og esl § 29
 - Kan vurderes som et brudd på esl § 40/brl § 7-13 om mindretallsvern
- Konklusjon:
 - Andel oppsparte midler som tilfaller de som ikke har nytte av tiltaket bør holdes utenfor.



Unntak – Fordeling etter forbruk

- Fordeling etter forbruk, når særlige grunner taler for det
 - Der forbruket kan måles
 - Når fordeling etter bruk er mer hensiktsmessig enn fordeling etter andre kriterier
 - Unngå sløsing
- Eksempler:
 - Typisk løpende leveranser, som vann, fjernvarme, strøm etc.



Rettspraksis – «forbruk»

- 2013-02-04. RG 2013 151. Borgarting lagmannsrett
- Sameiet Herslebsgate 7
- 2008 – Oslo kommune varslet unormalt høyt vannforbruk
- Oppdaget flere lekkasjer fra næringsseksjon 1 etasje
- Styret besluttet å installere vannmålere – avslørte forbruk for næringsseksjon på 58,5 % av totalt forbruk
- Oslo kommune fakturerte sameiet som helhet, i en faktura
- Tidligere krevet etter sameiebrøk
- Endret til fordeling etter forbruk
- Godkjent av Lagmannsretten
 - Stor kostnad
 - Forbruksavhengig avgift
 - Rimelig løsning



Andre eksempler

- Eiendomsskatt som fordeler pr andel i skatteseddelen
- Endret faktureringsmåte fra kommunen
- Felles tips til vurderingen.
 - Endring som tilsier at forbruk pr bolig tilstrekkelig kan identifiseres
 - Felles faktura uten spesifikasjon
 - Fordeles som alle andre felleskostnader, etter nøkkelen
 - Felles faktura med spesifikasjon
 - Legger grunnlaget for en fordeling etter forbruk



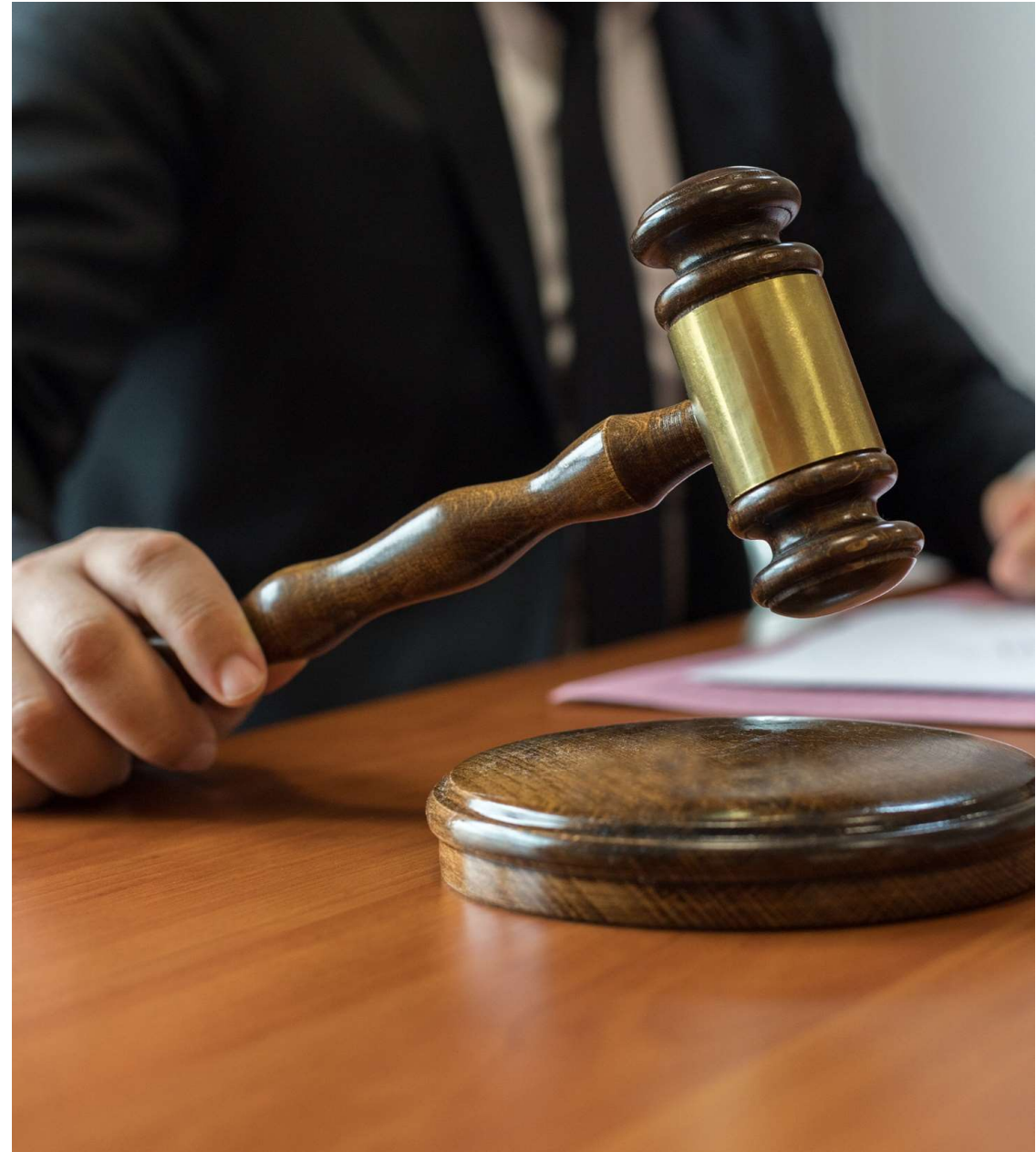
Avlesning av egne interne målere

- Kan koste mer enn det smaker
 - Data må tolkes
 - Komplisert
- Beslutning om å droppe intern måleravlesning – tilbake til brøk?
 - Generalforsamling/årsmøte?
 - Styret?
 - Ja, styret må kunne beslutte dette iht. sin oppgave og fullmakt til å beslutte om vedlikehold og den daglige drift



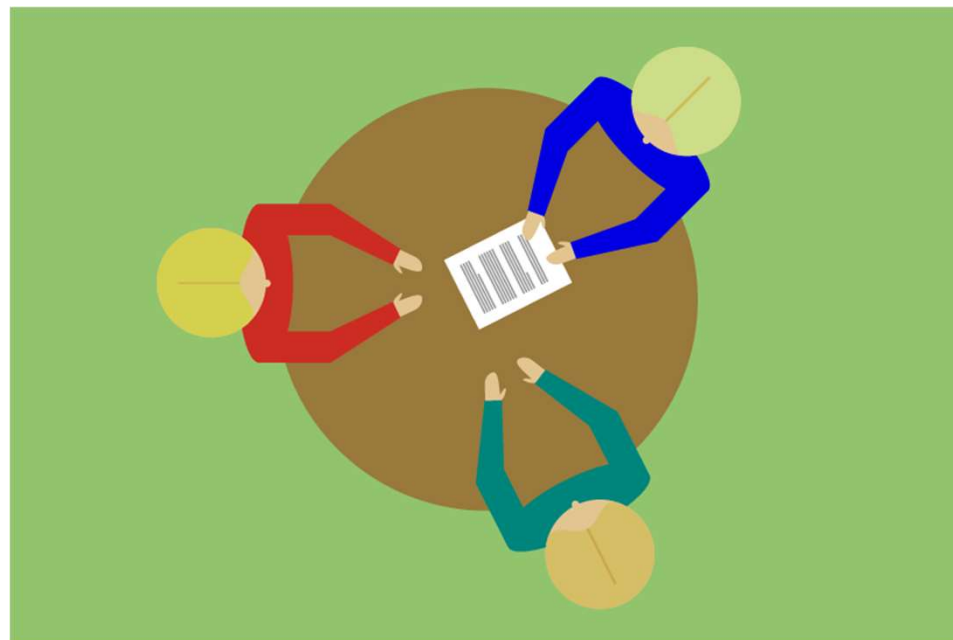
«Jeg betaler for mye i felleskostnader»

- **Sterkt vern – individualkrav**
 - Et krav andelseier/seksjonseier innehar uavhengig av vedtak i generalforsamlingen/årsmøte
 - Alle eiere har krav på å betale riktige felleskostnader, til enhver tid
- Uenighet avgjøres i domstolene
 - Først fremme krav til styret
 - Styret vurderer
 - Kan være kompleks å finne tilbake til all historikk
 - Bistand fra forretningsfører
 - Generalforsamlingen kan ikke overprøve styret her
 - Dersom styret ikke etterkommer kravet, må boligselskapet saksøkes



Når nye kostnader kommer inn

- Styret vurderer og beslutter
 - **Styret** skal hele tiden sørge for at felleskostnadene er riktig fordelt
 - Etter eget initiativ i forbindelse med prosjekter og nye innkjøp
 - Etter krav fra andelseiere/seksjonseiere



Vedtak i årsmøte eller generalforsamling

- Bør vedtak om tiltak inneholde beslutning om fordeling av kostnader?
 - Utgangspunkt: Dette er styrets vurdering
 - Finansiering bør beskrives
 - Planlagt fordelingsnøkkel kan beskrives, og kan ha stor betydning
 - Bør ikke binde styret for mye
- Dersom årsmøtet eller generalforsamlingen har besluttet en fordeling av kostnadene av et spesielt tiltak, antydes det i juridisk teori at domstolene vil tillegg dette vekt i sin vurdering



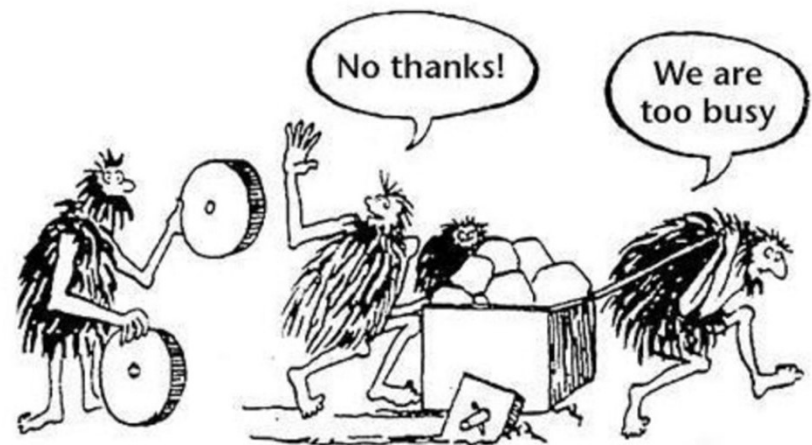
Hva skjer dersom det er etablert et fordelingsnøkkel som ikke er i tråd med sameierbrøk eller vedtekter?

- Kortvarige feil
 - Esl § 29, 4 ledd
Seksjonseier som har betalt mer enn det som følger av 2 og 3 ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye
 - Brl – ikke tilsvarende bestemmelse, men alminnelige erstatningsregler kan benyttes
 - Noen må betale, andre får tilbake
 - Alminnelig foreldelsesfrist
 - 3 år tilbake i tid kan kreves rettet
- *Eksempler:*
 - *Feilskrift og annen menneskelig feil*
 - *Feil i forbindelse med ny utbygging/flere byggetrinn*
 - *Ikke vurdert konsekvenser av vedtak om tilbygg kun for enkelte boligeiere*
 - *Ved innkjøp av tjenester*
 - *Boligeier har betalt for vedlikehold som var et felles ansvar*



Kan langvarig feil praksis forplikte?

- Kanskje, må vurderes konkret i det enkelte tilfelle
- Fra avtaleretten
 - Aksept ved langvarig passivitet
 - Er det etablert en ny avtale om fordeling av felleskostnadene?
 - Må gjøres en helhetsvurdering
 - Reist innsigelser?
 - Hvor lang tid har fordelingen vært gjeldende?
 - Rettspraksis:
 - 10-13 år kan være lenge nok til at en avtale er akseptert ved passivitet
 - Helhetsvurdering
 - Grovt urimelige løsninger blir lettere endret



Oppgave 4

- Opprinnelig – 1973:
 - 12 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner
 - Fordeling etter sameiebrøk, som bygget på seksjonens areal
 - Næring: 21,37%, bolig: 78,63%
 - Fordelingen var regulert i vedtektene
- Ombygging i 1977 – deling til 4 næringsseksjoner (legesenter og legekontor)
- Vedtektsendring i 1984
 - Næring: 30%, bolig: 70%
 - Innebar en skjevdeling
 - Hevdet at en differensiering mellom bolig og næring var vanlig; forskjellig bruk og forskjellig verdi
- Næringsseksjonen ville ikke akseptere dette og gikk til sak i 1986
- Hvordan tror dere det gikk?

B	B	B	B
B	B	B	B
B	B	B	B
N	N	N	N



Oppgave 5

- Felleskostnader fastsatt i 1975
- Opprinnelige vedtekter: kostnader skal fordeles etter areal
- Areal varierte fra 65 m² til 125 m²
- Vedtak på EOÅM i 1977: likedeling av kostnader på alle leiligheter
- Ny eier inn i 2003 – liten leilighet
- Søksmål i 2006: Det er urimelig at jeg skal betale det samme som de store leiligheter
- Ikke fremmet ugyldighetsinnsigelser eller forslag til endring av sameiets vedtekter frem til 2006
- Flere felles fasiliteter og goder enn det som var vanlig og alle hadde lik tilgang til disse uavhengig av leilighetens størrelse
- Varierende antall personer i hver leilighet
- Hva tror dere ble resultatet

B	B	B
B	B	B
B	B	B
B	B	B
B	B	B
B	B	B



Økonomiforvaltning

1. Sørge for at det føres tilstrekkelig regnskap
2. Forvalte oppsparte midler
3. Innkreving av felleskostnader
4. Krav om forretningsfører?
5. Vurdere låneopptak
6. Forvalte låneforhold
7. Vurdere og forvalte IN-ordninger
8. Gjøre innkjøp av varer og tjenester
9. Gjennomføre vedtak fra GF/ÅM

1. Regnskapsloven § 1-2 og esl § 64 (21 seksjoner eller mer)
2. Brl § 8-13
3. Brl § 5-19 og esl § 29
4. Brl § 8-10 (kan gjøres unntak i vedtektene) og esl § 61; styret kan ansette
- 5.-8. Styrets alminnelige fullmakt etter brl § 8-8 og esl § 57 (oppgaver) og § 58 (beslutningsmyndighet)

Særregel for brl ved låneopptak med pant med sikkerhet foran innskuddene – 2/3 flertall på GF.



Takk for meg!

Line C.B. Bjerkek

Advokat og leder av NBBLs advokatkontor

Mob: 97683876

Epost: lb@nbbl.no

